



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący)

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 lutego 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej C. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 12 grudnia 2019 r., VII AGa 159/19,

w sprawie z powództwa C. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko P. Spółka Akcyjna w W. (poprzednio Przedsiębiorstwo Państwowe "P."
w W.)

o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 2.700 zł (dwa tysiące
siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Karol Weitz Roman Trzaskowski Dariusz Zawistowski

[SOP]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 października 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo C. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu „P.” w W. (obecnie P. Spółka Akcyjna w W.) o zapłatę. Sąd ustalił, że powódka jest właścicielką niezabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], stanowiącej działkę ewidencyjną nr [...] o powierzchni 31 135 m² z obrębu [...], objętej księgą wieczystą KW nr [...] nabytej przez powódkę na podstawie umowy sprzedaży 26 listopada 2010 r. i postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z 11 września 2006 r. Nieruchomość w części (13 100 m² znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej jako „OOU”) poza strefami Z1 i Z2. B. S.A. w marcu 2011 r. sporządziło Przegląd Ekologiczny P. w W. w zakresie oddziaływania akustycznego wraz z dokumentacją niezbędną do ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. w W.. Przedmiotowa nieruchomość znalazła się po raz pierwszy w OOU w związku z uchwałą nr [...] Sejmiku Województwa [...] z 20 czerwca 2011 r. podjętą na podstawie art. 18 pkt 20 i art. 89 ust. 1 ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1590 ze zm.) oraz art. 135 ust. 1, ust. 3a i ust. 3b ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. nr 25, poz. 150 ze zm.) dalej jako („upoś”).

W uchwale nr [...] ustanowiono określone ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego zlokalizowane w strefach Z 1 i Z 2. Pismem z 2 sierpnia 2013 r. powódka wezwała Przedsiębiorstwo Państwowe „P.” do wypłaty należnego mu odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia OOU dla P. uchwałą nr [...], wskazując, że ubytek procentowy spadku wartości nieruchomości oceniono na 10 %, tj. 3 000 000 zł

19 lutego 2014 r. powódka złożyła do Prezydenta m. W. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Według opinii biegłego wejście w życie uchwały nr [...] nie miało wpływu na zmianę wartości nieruchomości. Ewentualny

spadek wartości szacować można na poziomie nieznacznym wynoszącym około 0,45 %. Wahania średnich cen nieruchomości położonych w OOU i poza nim zarówno przed okresem wprowadzenia uchwały, jak i w okresie jej obowiązywania były porównywalne, co wskazuje na fakt, że w przypadku segmentu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, podobnych do omawianej nieruchomości, nie jest zauważalny wpływ wprowadzenia OOU na poziom cen transakcyjnych.

Sąd ocenił, że w świetle art. 129 upoś powództwo było bezzasadne. Podkreślił, że nieruchomość powódki położona jest częściowo w OOU, choć poza strefami Z 1 i Z 2 i jest to wynik podjęcia uchwały nr [...]. Przyjąwszy, że powódka jako właścicielka nieruchomości ma legitymację do występowania z roszczeniem odszkodowawczym, oraz, że dochowała dwuletniego terminu określonego w art. 129 ust. 4 upoś Sąd na podstawie opinii biegłego stwierdzającej że wartość nieruchomości po ustanowieniu OOU zmniejszyła się o 139 253 zł, tj. o 045 %, i że wahania średnich cen nieruchomości położonych w OOU i poza nim zarówno przed okresem wprowadzenia uchwały nr [...], jak i w okresie jej obowiązywania są porównywalne, i że w przypadku segmentu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną podobnych do nieruchomości powódki uznał, że nie jest zauważalny wpływ wprowadzenia OOU na poziomie cen transakcyjnych.

Na tej podstawie Sąd skonkludował, że spadek wartości nieruchomości określony przez biegłego na poziomie mniejszym niż pół punktu procentowego, a także specyfika nieruchomości (położenie, rodzaj i fakt, że jedynie jej część jest położona w OOU, zagospodarowanie itp.) prowadzi do wniosku, że tak znikomy spadek wartości nie jest związany z wprowadzeniem OOU, co potwierdziła powołana opinia biegłego. Następnie Sąd ocenił, że powódka nie udowodniła, aby spadek wartości przedmiotowej nieruchomości wyliczony przez biegłego powstał w związku z wprowadzeniem OOU. Spadki wartość wyliczone na poziomie większym dotyczą nieruchomości zupełnie różnych od nieruchomości powódki i dlatego nie można odwoływać się do wycen zupełnie innych nieruchomości, których nie można porównać z nieruchomością powódki. Z tych względów Sąd stwierdził, że powódka nie poniosła szkody przez wprowadzenie OOU w postaci spadku wartości

nieruchomości, skoro różnica w cenie nieruchomości w OOU i poza nim nie wynosi nawet 1 %. Ponadto Sąd przyjął, że w sprawie nie może mieć zastosowania subsydiarna wobec art. 129 upoś podstawa odpowiedzialności, tj, art. 435 k.c. w związku z art. 322 i art. 325 upoś. Z tych względów Sąd Okręgowy, wobec niezaisnienia szkody powództwo oddalił. Apelację od wyroku z 11 października 2018 r. złożyła powódka. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 12 grudnia 2019 r. oddalił apelację. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i przyjął je za własne i zaakceptował rozważania prawne sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w sprawie biegły sądowy ustalił wprawdzie spadek wartości nieruchomości na poziomie 139 253 zł, ale wyjaśnił zarazem, że nie ma on związku z wejściem w życie uchwały nr [...] i w tym kontekście wskazał, że w przypadku segmentu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, podobnych do nieruchomości powódki, nie jest zauważalny wpływ wprowadzenia uchwały ustanawiającej OOU na poziom cen transakcyjnych. Ten wiosek z opinii biegłego nie był kwestionowany w apelacji. Dalej sąd Apelacyjny wyjaśnił, że dla takiej oceny nie ma znaczenia błędny pogląd Sądu Okręgowego, że różnica w spadku wartości nieruchomości nie osiąga 1 %, co miałyby uzasadniać oddalenie powództwa. Istota odszkodowania, o którym mowa w art. 129 ust. 2 upoś polega na tym, że szkoda musi pozostawać w związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały ustanawiającej OOU (w sprawie uchwały nr 76/11), a nie z tym, czy wahania spadku cen nieruchomości w okresie przed wejściem w życie tej uchwały, czy też po jej wejściu w życie na OOU i poza nim przekroczyły 1%. Natomiast, jak ustalono, w niniejszej sprawie obniżenie wartości nieruchomości nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z art. 361 § 1 k.c. z wejściem w życie uchwały nr 76/11, lecz z innymi czynnikami opisanymi przez biegłego w opinii, które nie były kwestionowane w apelacji. Skargę kasacyjną od wyroku z 12 grudnia 2019 r. złożyła powódka, zarzucając naruszenie art. 129 ust. 2 upoś w związku z art. 361 § 1 k.c. i wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 129 ust. 2 upoś w związku z art. 361 § 1 k.c. skarżąca podniosła, że szkodą wynikłą z ustanowienia OOU jest już samo zmniejszenie wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazuje w tym kontekście, że w sprawie na podstawie dowodu z opinii biegłego sądy obu instancji ustaliły, że brak związku przyczynowego między zmniejszeniem wartości nieruchomości powódki a ustanowieniem OOU. Ustalenie to przesądza o bezzasadności roszczenia odszkodowawczego powódki. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 129 upoś jest bowiem – obok wystąpienia samej szkody – istnienie związku przyczynowego między szkodą a ustanowieniem OOU. W okolicznościach sprawy - skoro szkoda powódki miała polegać na zmniejszeniu wartości jej nieruchomości wskutek ustanowienia OOU, to konieczną przesłanką przypisania pozwanej odpowiedzialności za tę szkodę było stwierdzenie istnienia związku przyczynowego, o którym mowa w art. 361 § 1 k.c. między ustanowieniem OOU a zmniejszeniem wartości nieruchomości. Wobec braku takiego ustalenia zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 upoś w związku z art. 361 § 1 k.c. należało uznać za bezzasadny i skargę kasacyjną oddalić.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 §1 w związku z art. 391 §1 i art. 398²¹k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

Dariusz Zawistowski

[SOP]

[ms]